

**DEPARTEMENT DE L'HERAULT**

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DES AVANT-MONTS**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**RELATIVE A LA MODIFICATION N° 1**

**DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**DE LA COMMUNE DE FAUGERES**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE**

# TITRE 1

## RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

### SOMMAIRE

I – GENERALITES	4
Préambule	4
I - 1 La commune de Faugères	4
I - 2 Cadre général dans lequel s’inscrit le projet	6
I - 3 Objet de l’enquête	7
I - 4 Cadre juridique	7
I - 5 Présentation du projet	7
I - 6 Composition du dossier	8
II – ORGANISATION DE L’ENQUETE	10
III – DEROULEMENT DE L’ENQUETE	11
IV – ANALYSE DES OBSERVATIONS ET DES REPONSES DU RESPONSABLE DU PROJET	12
IV – 1 Avis des Personnes Publiques Associées	12
a/ Les services de l’Etat	12
b/ Le Département de l’Hérault	13
c/ Le Syndicat Mixte du SCOT du biterrois	13
d/ L’Agence Régionale de Santé Occitanie	13
e/ Mémoire en réponse de la Communauté de Communes	13
f/ Commentaires du commissaire enquêteur	14
IV – 2 Procès-verbal de synthèse	15
IV – 3 Mémoire en réponse aux observations	15
a/ Réponse aux observations du public	15
b/ Réponse aux observations du commissaire enquêteur	16
IV – 4 Commentaire du commissaire enquêteur	17
LISTE DES SIGLES UTILISES	18
LISTE DES ANNEXES	19

## TITRE 2

### CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

#### SOMMAIRE

I – RAPPEL	22
I - 1    Objet du projet	22
I - 2    La procédure	22
II – LES MOTIVATIONS	24
II – 1    Appréciation sur les conditions de l’enquête publique	24
II - 2    La qualité du dossier	24
II - 3    L’intérêt du projet	25
II - 4    L’analyse des avis des PPA et des réponses du responsable du projet	26
II - 5    L’analyse des observations du public et des réponses du responsable du projet	28
II - 6    L’analyse des réponses aux observations du commissaire enquêteur	29
III – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	30

# TITRE 1

## RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

### I – GENERALITES

#### PREAMBULE

La commune de Faugères dispose d'un Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil municipal n° 0174 /2011 du 23 juin 2011 approuvant la révision du Plan d'Occupation des Sols – POS - valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme - PLU.

Par arrêté n° 034/2016 du 14 juin 2016, Monsieur le Maire de la Commune de Faugères a engagé la modification n° 1 du PLU pour mettre à jour l'ensemble du document avec les dispositions de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 13 juillet 2010 et pour la mise en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du biterrois.

#### RESPONSABLE DU PROJET ET AUTORITE ORGANISATRICE

Le Maitre d'ouvrage ou responsable du projet est la Communauté de Communes Les Avant-Monts (désignée par CCAM dans la suite de ce document) désormais compétente, représentée par son Président, Monsieur Francis BOUTES.

La CCAM est également autorité organisatrice de l'Enquête Publique. La personne en charge du dossier est Madame Maya RAJAUT, responsable du service Urbanisme et aménagement du territoire de la Communauté de Communes.

#### BUREAU D'ETUDES

URBAN PROJECTS, Monsieur Sébastien SCHNEIDER, 58 Avenue Georges Clémenceau à Montpellier.

## I - 1 La Commune de Faugères

Faugères est un village médiéval perché, à une trentaine de kilomètres au nord de Béziers, réputé pour son vin.

Il est situé au carrefour de deux routes départementales qui relient Bédarieux, commune limitrophe de la vallée de l'Orb, à Béziers d'une part et à Pézenas d'autre part.

Administrativement, la commune de Faugères est située dans le canton de Cazouls-lès-Béziers et fait partie des 25 communes membres de la Communauté de Communes les Avant-Monts, dont le siège est à Magalas.

Elle est dans le périmètre du SCOT du biterrois fixé par arrêté préfectoral du 11 juin 2003 et qui rassemble 87 communes, aujourd'hui intégrées dans 5 établissements publics de coopération intercommunale. Le SCOT en vigueur sur ce périmètre a été approuvé le 2 juin 2013.

Le territoire communal s'étend sur 26,06 km<sup>2</sup> à une altitude comprise entre 170 et 544 mètres. 530 habitants vivent à Faugères (derniers chiffres officiels de l'INSEE), au village et dans les 2 hameaux de Soumartre et La Caumette ainsi qu'au lieu-dit Poux-Sec.

Le territoire communal peut se diviser en 2 entités principales : la partie nord, au relief accentué par plusieurs collines et composé de boisements issus du développement de maquis et de garrigues. De par son accessibilité limitée, cette zone est restée sauvage et préservée. Les 2 hameaux y sont implantés dans une vallée isolée du village par les reliefs. La partie sud, dominée par le village, est une zone de garrigues basses, plus plane où s'est implantée l'agriculture et principalement la vigne.

Faugères est classée parmi les communes à risque global d'incendie de forêt moyen.

La vulnérabilité au risque d'inondation est faible sur l'ensemble du territoire communal. Il n'y a pas de Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé ni prescrit.

La commune de Faugères fait partie du Parc Régional du Haut Languedoc. Pour autant, elle est très peu concernée par les outils de protection, de gestion et d'inventaire des espaces naturels : pas d'Espace Naturel Sensible (ENS) géré par le Conservatoire d'Espaces Naturels, pas de site NATURA 2000 ni RAMSAR (zones humides), pas de cours d'eau classé et une seule ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 2 est présente sur le territoire communal (109 Ha au nord, plateau de Carlencas-et-Levas). Les paysages et l'environnement n'en sont pas moins remarquables.

La viticulture est l'activité dominante avec une vingtaine d'exploitations recensées. La commune est concernée par 2 appellations : AOP Faugères et AOC Languedoc. Le périmètre de l'AOP Faugères s'étend sur 7 communes adossées au piémont entre la vallée de l'Orb et la plaine de Béziers. Il représente 953 ha à Faugères soit près de 37 % du territoire communal.

Le village est bâti sur d'anciennes implantations romaines puis médiévales et jouit d'un superbe panorama.

Les moulins à blé des trois tours, vraisemblablement bâtis sur tours gallo-romaines et remis en valeur dans les années 1990 sont le fleuron du patrimoine communal.

La pierre sèche est un autre élément incontournable de l'identité du paysage à Faugères. Plus de cent édifices sont aujourd'hui recensés et fichés et un parcours découverte dénommé chemin des Carabelles (nom local de la capitelle) a été tracé pour permettre au grand public de visiter huit réalisations parmi les plus remarquables.

La population de Faugères est aujourd'hui de 530 habitants (population municipale INSEE 2018).

Comme le montrent les tableaux ci-après, extraits de la dernière publication de l'INSEE (Dossier complet commune de Faugères, janvier 2021), la croissance démographique a été importante dans les années 1990 (plus de 2% par an) puis une relative stabilité est enregistrée. L'accroissement reprend ensuite avec une hausse d'un peu plus de 10% sur la décennie 2007/2017 mais avec des évolutions fortes et contrastées sur les deux dernières périodes intercensitaires : forte hausse de 2007 à 2012 puis baisse de 2012 à 2017 !

#### POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Population	380	359	366	360	438	467	542	515
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	14,6	13,8	14,0	13,8	16,8	17,9	20,8	19,8

(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2020.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2007 au RP2017 exploitations principales.

#### POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012	2012 à 2017
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,8	0,3	-0,2	2,2	0,8	3,0	-1,0
<i>due au solde naturel en %</i>	-1,2	-1,1	-0,9	-0,6	-0,3	-0,1	0,2
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	0,3	1,3	0,7	2,8	1,1	3,1	-1,2
Taux de natalité (‰)	6,6	7,1	8,9	7,1	8,3	9,7	9,8
Taux de mortalité (‰)	18,2	17,7	17,5	13,5	11,4	10,5	8,3

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2020.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 au RP2017 exploitations principales - État civil.

Le Programme d'Aménagement et de Développement Durable du PLU adopté par le Conseil municipal de Faugères en juin 2011 retient pour la période allant jusqu'à 2020 une croissance démographique forte de 2 à 2,2% par an. Pour faire face aux besoins induits par cette prévision (plus de 600 habitants en 2020) en matière de logements, le PADD prévoit principalement une extension urbaine de 8 ha pouvant accueillir 90 logements à l'est du centre village. L'intention initiale de la commune est de procéder à ce développement par une seule opération d'aménagement d'ensemble comme le permet le règlement de cette nouvelle zone à urbaniser 1AU.

En avril 2012, un projet de ZAC porté par Madame le Maire de Faugères et qui devait être confié à un aménageur soulève une forte contestation. Une association locale « Faugères défigurée » est créée et fait circuler une pétition qui aurait recueilli au moins 300 signatures ; plusieurs conseillers municipaux démissionnent...

Les élections municipales qui ont suivi ont mis une nouvelle équipe à la tête de la commune. C'est elle qui a engagé les procédures d'évolution en cours du PLU, notamment pour mieux répartir dans le temps l'ouverture à l'urbanisation et maintenir un cadre de vie de qualité à Faugères.

## **I – 2 Cadre général dans lequel s’inscrit le projet**

La commune de Faugères dispose d’un PLU depuis le 23 juin 2011, date d’approbation par le Conseil municipal de la révision du POS valant élaboration du PLU.

De nombreuses évolutions législatives et règlementaires sont intervenues depuis lors et doivent être prises en compte. C’est le cas notamment de la loi d’Engagement National pour l’Environnement (ENE) dite loi Grenelle qui a modifié certaines parties du Code de l’Urbanisme relatives à l’élaboration et au contenu des PLU. Ces modifications doivent être prises en compte dans les Plans Locaux d’Urbanisme avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017...

De même, la loi pour l’Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR du 24 mars 2014, qui, notamment, impose des apports complémentaires au diagnostic inclus dans le Rapport de présentation du PLU et supprime les Coefficients d’Occupation des sols (COS) dans le Règlement.

D’autre part, un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) a été approuvé le 27 juin 2013 par le Syndicat Mixte du SCOT du biterrois, créé en 2004, qui regroupe aujourd’hui cinq EPCI rassemblant 270 000 habitants sur 87 communes à l’ouest du département de l’Hérault. Conformément aux dispositions du Code de l’Urbanisme, les PLU des communes concernées doivent être mis en compatibilité avec le SCOT dans un délai de 3 ans...

Dans ce contexte, la commune de Faugères a décidé en 2016 :

- De prescrire la deuxième révision générale de son PLU, par délibération du 31 mai 2016,
- D’engager une première procédure de modification de ce PLU, par arrêté municipal n° 014/2016 du 23 juin 2016 (annexe 1).

Dans le cadre de la procédure de révision générale, un projet de nouveau Plan d’Aménagement et de Développement Durable a été présenté et débattu par le Conseil municipal dans sa séance du 21 décembre 2017.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 la compétence « Plan local d’urbanisme, document d’urbanisme en tenant lieu et carte communale » est transférée à la Communauté de Communes les Avant-Monts, créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et qui regroupe aujourd’hui 25 communes dont Faugères (cf arrêté préfectoral n° 2017-1-1467 en annexe 2). A noter que le Conseil municipal de Faugères s’était prononcé contre ce transfert de compétence.

Par délibération du 31 janvier 2018, le Conseil municipal a donc autorisé la Communauté de communes à poursuivre les deux procédures engagées d’évolution du PLU. Le Conseil communautaire du 26 mars 2018 a délibéré favorablement pour la poursuite de ces procédures (article L153-9 du Code de l’Urbanisme).

C’est donc la CCAM qui a mené à bien le projet de modification n°1 du PLU de Faugères et son président qui en est le responsable.

### **I - 3 Objet de l'enquête**

L'arrêté municipal du 14 juin 2016 qui prescrit l'engagement de la procédure de modification stipule que le projet vise :

- La mise à jour de l'ensemble du PLU avec les dispositions de la loi ENE du 13 juillet 2010,
- Pour la mise en compatibilité avec le SCOT, à :
  - Revoir les zones AU et leur programmation dans le temps,
  - Toiletter le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Outre la « grenellisation » du document et le toilettage du règlement, il s'agit de redéfinir la programmation de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1 AU et donc d'adapter le zonage et l'Orientement d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur concerné qui ne répondent plus aux impératifs opérationnels que la commune souhaite mettre en œuvre.

### **I - 4 Cadre juridique**

La modification envisagée est une modification « classique », dite de droit commun. Conformément aux dispositions des articles L153-41 à 44 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique.

Le cadre juridique du projet est fixé par :

- Le Code de l'Urbanisme, livre 1<sup>er</sup>, titre V, chapitre III, articles L153-36 à 48
- Le Code de l'Environnement, article L123-1 à 18 et R123-1 à 27

### **I - 5 Présentation du projet**

Les lois dites Grenelle et ALUR de 2010 et 2014 respectivement ont renforcé la dimension environnementale des documents d'urbanisme en leur fixant de nouveaux objectifs.

A ce titre, le projet présenté a établi un nouvel état initial de l'environnement qui introduit un volet biodiversité avec l'élaboration de la Trame Verte et Bleue (TVB) et présente une analyse de la consommation des espaces naturels et agricoles de ces 10 dernières années sur le territoire communal. Un diagnostic agricole et une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis complètent également le diagnostic territorial.

Le deuxième objet du projet est l'adaptation du zonage, en particulier pour modifier la programmation de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU des Combes du Bois à l'est du centre village. D'une superficie initiale de 8,1 ha sur lesquels était envisagée la construction de 90 logements, dans le cadre d'une opération d'ensemble, la zone 1AU est réduite à une emprise de 3,6 ha sur laquelle 28 logements pourront être construits. Au nord et au sud de cette emprise, les terrains de l'ancienne zone 1AU sont classés en zone OAU bloquée à l'urbanisation, l'évolution des ces zonages nécessitant révision du PLU (cf annexe 3).

Ces nouvelles limites sont justifiées par la desserte insuffisante des zones OAU et le développement raisonné des zones constructibles au regard des besoins et en cohérence avec la création d'équipements et voirie de desserte. La nouvelle zone 1AU est située sur une entrée de ville de la D13E8 et à proximité des futurs bâtiments du groupe scolaire et de la mairie en construction.



En complément, la modification du PLU procède à la création d'une zone N4, d'une superficie de 1,84 ha, pour mettre en compatibilité la situation d'une plateforme de stockage et de concassage présente depuis des décennies, permettant ainsi de pérenniser l'activité tout en interdisant son extension et toute construction.

Le troisième volet du projet de modification est le toilettage du règlement du PLU afin de le mettre à jour au regard de la législation. Cela a également été l'occasion de clarifier et de simplifier parfois la règle. Au final, la rédaction a été largement reprise, s'agissant en particulier des dispositions générales et de celles applicables à la zone 1AU.

Sur ce dernier point, le règlement complète et précise les dispositions prévues par la nouvelle Orientation d'Aménagement et d'Orientation du secteur Les Combes du Bois, dont la rédaction a été complètement reprise pour encadrer l'aménagement futur de cette nouvelle zone 1AU, dernier objet du projet de modification du PLU. Desserte viaire, y compris gabarit des voies et trottoirs, trame verte et bleue, fossé et noue paysagère, arbres d'alignement et palette végétale à utiliser y sont décrits.

## **I - 6 Composition du dossier**

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, La Communauté de Communes les Avant-Monts a saisi la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) quant à l'évaluation environnementale de son projet de modification n°1 du PLU de Faugères, reçu le 12 mai 2020.

Après examen au cas par cas, en application de l'article R104-28 du Code de l'Urbanisme, considérant que le projet n'est pas susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement, la MRAe a décidé que ce projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

D'autre part, courant août 2020, en application de l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme la CCAM a notifié le projet pour information aux Personnes Publiques Associées (PPA) suivantes :

- Monsieur le Préfet d'Occitanie – Pyrénées Méditerranée,
- Madame la Présidente du Conseil Régional d'Occitanie – Pyrénées Méditerranée,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de l'Hérault,
- Monsieur le Maire de Faugères,
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte en charge de l'élaboration du SCOT du biterrois,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture,
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

Elle a reçu en retour quatre avis émanant de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, du Département de l'Hérault, du Syndicat Mixte du SCOT du biterrois et de l'Agence Régionale de Santé.

La CCAM a produit un mémoire en réponse à l'avis de la DDTM, les observations reçues des trois autres PPA n'appelant pas de réponse particulière.

La pièce 0-1- Procédure administrative du dossier soumis à l'enquête rassemble la décision de dispense d'évaluation environnementale de la MRAe et les arrêtés et délibérations à l'origine du projet et de son portage par la Communauté de Communes.

Les avis des Personnes Publiques Associées sont réunis dans la pièce 0-2. La réponse du responsable du projet à ces avis constitue la pièce 0-3.

La suite du dossier soumis à l'enquête publique est un exemplaire complet du PLU. Il comporte, conformément à la réglementation, un Rapport de présentation (Pièce n° 1), le Projet d'Aménagement et de Développement Durable – PADD (pièce n° 2), un Règlement écrit et ses pièces graphiques (pièce n°3) et des Annexes (pièce n° 4) ainsi qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation – OAP (pièce n° 5).

Le rapport de présentation initial est complété par la Notice de présentation de la modification n°1 du PLU, en pièce 1-0, qui indique l'objet des modifications apportées et les présente en détail. S'y ajoute également un diagnostic agricole (pièce 1-2-2) et une analyse des capacités de densification de Faugères (pièce 1-2-3).

Les autres pièces du rapport de présentation sont celles du PLU en vigueur, pour l'essentiel non modifiées, sauf l'analyse de l'état initial de l'environnement qui a été actualisée (pièce 1-3).

Comme indiqué précédemment, le règlement a été largement réécrit, ses pièces graphiques, les plans de zonage, étant modifiés à la marge pour le secteur du village (zone 1AU réduite) et le plan général (nouvelle zone N4).

De même, la pièce n° 5 Orientation d'Aménagement et de Programmation est totalement nouvelle.

Par contre le PADD (pièce n°2) n'est pas modifié, tout comme les Annexes (pièce n° 4) à l'exception des pièces 4-4- annexes risque feu de forêt et 4-6 – annexes bruit qui ont été mises à jour.

La liste des pièces du PLU ainsi modifié et soumis à l'enquête publique était jointe au dossier (annexe 4).

A noter le complément apporté à la demande du Commissaire Enquêteur quelques jours après le début de l'enquête.

En effet, il a été constaté que le premier feuillet de la première pièce 0-1 Procédure administrative était manquant. Il a donc été rajouté pour indiquer notamment «la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation », prescriptions de l'article R123-8 du Code de l'Environnement qui n'étaient que partiellement respectées.

Enfin, était joint au dossier du PLU modifié décrit précédemment le registre d'enquête dûment coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

## II – ORGANISATION DE L'ENQUETE

Suite à la demande du Président de la CCAM, autorité organisatrice de l'enquête, le magistrat-délégué du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Monsieur Jean-Claude HEMAIN en qualité de commissaire enquêteur par décision en date du 21 septembre 2020 (annexe 5).

Le commissaire enquêteur (ci-après désigné le CE) a tenu une réunion préparatoire en mairie de Faugères le 16 octobre 2020 avec Madame Maya RAJAUT, responsable du service Urbanisme et Aménagement du Territoire de la CCAM, en charge du projet, assistée de son bureau d'études, et Monsieur Philippe BOUCHE, Maire de Faugères.

Ce dernier a présenté l'historique, le contexte et les objectifs du projet, désormais piloté par la CCAM. Le CE a ensuite évoqué la complétude du dossier, à parfaire, et les modalités d'enquête à retenir par l'autorité organisatrice : lieu(x), dates, dématérialisation, projets d'arrêté et d'avis d'enquête.

Deux lieux d'enquête ont été actés : la Mairie de Faugères et les locaux de la CCAM à Magalas, siège de l'enquête.

L'ouverture d'un registre dématérialisé n'a pas été retenue. Par contre un poste informatique dédié permettant l'accès au dossier numérique est prévu sur chacun des deux lieux d'enquête.

Conformément au souhait de l'autorité organisatrice, la durée de l'enquête initialement envisagée sur 4 semaines a été réduite, en application des dispositions de l'article L 123-9 du Code de l'Environnement. Une durée de 3 semaines a été retenue, dont une semaine pendant les vacances scolaires afin de faciliter la participation à l'enquête des nombreux propriétaires de résidences secondaires à Faugères.

Une deuxième réunion s'est tenue le 2 décembre 2020, afin d'arrêter en concertation les dates et lieux de permanence du CE, les termes de l'arrêté et de l'avis d'ouverture d'enquête publique ainsi que les modalités pratiques de traitement des observations du public recueillies pendant l'enquête.

Le Président de la CCAM a pris le 8 décembre 2020 l'arrêté prescrivant l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU de la commune de Faugères (annexe 6).

La CCAM et la Mairie de Faugères ont produit les certificats d'affichage règlementaires correspondant (annexes 7 et 8).

L'avis d'enquête publique (annexe 9) a également fait l'objet d'un affichage sur les panneaux officiels de la CCAM et de la commune de Faugères (village et hameaux de Soumartre et La Caumette). En complément, une affiche a été installée dans le village, en limite de la nouvelle zone 1AU, aux abords du chantier de construction du groupe scolaire et de la mairie. Le CE a procédé à la vérification de ces affichages et note que le panneau lumineux d'information municipale de Faugères a mentionné la tenue de l'enquête dès la publication de l'avis et pendant toute la durée de celle-ci.

L'avis d'enquête publique a également fait l'objet de la publication règlementaire dans les deux journaux suivants :

- Midi Libre édition du 11 décembre 2020 (annexe 10)
- hérault-tribune.com, le 8 décembre 2020 (annexe 11),

publication renouvelée dans les éditions du 3 janvier 2021.

D'autre part, les documents ci-dessous ont été publiés sur le site officiel de la CCAM :

- L'avis d'enquête publique,
- L'ensemble des pièces du dossier d'enquête,
- Une version téléchargeable de ce dossier.

L'avis d'enquête précisait que les observations et propositions du public pouvaient être :

- Consignées sur les registres d'enquête ouverts en mairie de Faugères et au siège de la CCAM aux heures d'ouverture au public,
- Adressées par écrit à Monsieur le Commissaire Enquêteur, PLU de Faugères, CCAM, ZAE l'Audacieuse, 34480 Magalas, siège de l'enquête,
- Adressées par courrier électronique à l'adresse dédiée « [modifplufaugeres@gmail.com](mailto:modifplufaugeres@gmail.com) ».

### **III - DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

L'enquête publique s'est déroulée pendant 21 jours consécutifs, du 29 décembre 2020 à 8 h 30 au 18 janvier 2021 à 13 h 00, dans les locaux de la CCAM, ZAE l'Audacieuse à Magalas, siège de l'enquête et à la mairie de Faugères.

Durant cette période, l'ensemble des pièces du dossier sont restées à la disposition du public aux heures d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 17h à la Communauté de Communes, et les lundi, jeudi et vendredi de 8h30 à 13h à la mairie de Faugères.

Etaient consultables sur les deux sites un dossier papier et un dossier numérique enregistré sur une tablette dédiée. Les observations du public pouvaient être consignées sur les registres ouverts sur les lieux d'enquête ou transmises par courrier postal ou électronique.

Les observations reçues par courrier électronique à l'adresse dédiée ont été copiées le jour même dans un fichier consultable sur le site de la CCAM, comme l'était le dossier d'enquête.

Copie des observations et propositions déposées sur chacun des deux registres et à l'adresse électronique ont été faites au jour le jour de façon à ce que l'ensemble des contributions du public soit consultables sur les deux lieux d'enquête et sur les différents supports.

Le commissaire enquêteur note que trois observations ont été consignées sur le registre d'enquête ouvert à Faugères et que deux courriers électroniques ont été transmis à l'adresse dédiée. Un courrier postal a également été adressé au CE et annexé au registre ouvert au siège de l'enquête.

Les permanences du CE se sont déroulées aux jours, heures et lieux prévus par l'arrêté et mentionnés sur l'avis d'enquête publique, à savoir en mairie de Faugères les :

- Mardi 29 décembre 2020, de 9 h 00 à 12 h 00,
- Vendredi 8 janvier 2021, de 9 h 00 à 12 h 00,
- Lundi 18 janvier 2021 de 10 h 00 à 13 h 00.

Ces permanences se sont déroulées sereinement, sans aucun incident.

Au cours de ces permanences, le commissaire enquêteur a reçu 4 personnes qui ont déposé une observation écrite sur le registre ou qui ont ensuite adressé un courrier ou un courriel. Plusieurs autres personnes ont rencontré le CE pour obtenir des précisions sur le projet soumis à l'enquête sans pour autant noter d'observation sur le registre.

A l'occasion de l'une de ses permanences, le CE a pu effectuer une visite de terrain sur les secteurs concernés par les modifications des limites de zonage du PLU.

Le 18 janvier 2021 à 13 h 00, le CE a clôturé le registre d'enquête mis à la disposition du public en mairie de Faugères. Le Président de la CCAM lui a ensuite remis le registre ouvert dans les locaux de la Communauté de Communes, que le CE a clôturé, ainsi que l'entier dossier mis à la disposition du public au siège de l'enquête.

## **IV – ANALYSE DES OBSERVATIONS ET DES REPONSES DU RESPONSABLE DU PROJET**

### **IV – 1 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET MEMOIRE EN REPONSE DU RESPONSABLE DU PROJET**

Comme indiqué précédemment (chapitre I – 6) le projet de modification du PLU de Faugères a été notifié pour information au PPA plusieurs mois avant l'ouverture de l'enquête.

Les avis reçus en retour et le mémoire en réponse de la CCAM font partie intégrante du dossier soumis à l'enquête publique (pièce n° 0 Procédure).

#### **a/ Les services de l'Etat (DDTM)**

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer a formulé des observations nécessitant modification ou complément du projet présenté. Les corrections attendues concernaient :

- Le zonage : parcelle OE0057 bâtie et anormalement intégrée à la nouvelle zone à urbaniser OAU, chapitre consacré au nouveau secteur N4 et tableau récapitulatif des superficies des zones du PLU à introduire dans le rapport de présentation.
- Le règlement : dispositions relatives à l'interdiction de certains matériaux de construction, à la construction d'annexes en zone OAU, aux possibilités de construire conditionnées à la production d'études complémentaires à supprimer. Les règles relatives aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans la nouvelle zone N4 sont quant à elles à reprendre.
- Divers autres points relatifs à la mise à jour des emplacements réservés et des annexes ainsi qu'à des erreurs de date dans la notice de présentation de la modification du PLU appelant corrections. La DDTM a également indiqué la nécessité de compléter la pièce n° 0 Procédure du dossier avec les délibérations et arrêtés manquants.

D'autre part, la DDTM a demandé un effort sur la densité d'habitat prévue dans l'OAP sur la nouvelle zone 1AU des Combes du Bois, soit 10 logements à l'hectare plus au moins 15 % alors que le SCOT du biterrois prescrit une densité moyenne minimale de 14 logements par hectare dans les communes non identifiées comme centralité, ce qui est le cas de Faugères.

De plus, si elle a pris acte de l'établissement d'une note de synthèse de la Trame Verte et Bleue (TVB) communale, elle constate que ce travail n'a pas été traduit dans les documents opposables du PLU que sont le règlement et le zonage.

Par ailleurs, la DDTM rappelle qu'il appartient au Conseil communautaire de procéder à une analyse des résultats de l'application du PLU, conformément à l'article L153-27 du Code de l'Urbanisme, 9 ans au plus après l'approbation du PLU (soit en théorie avant le 23 juin 2020).

Elle rappelle enfin que le SCOT ayant été approuvé en 2013, le PLU aurait dû être mis en compatibilité dans les 3 ans, d'où l'urgence de poursuivre la révision générale du PLU de Faugères prescrite en 2016.

#### **b/ Le Département de l'Hérault**

Le Département de l'Hérault ne formule pas d'observation particulière. Il note que la requalification et la mise en sens unique d'une section de route départementale sont prévus par l'OAP dans le secteur Les Combes du Bois. Il souhaite être associé à la démarche d'aménagement de cette RD sachant qu'il conviendra de compléter le sens de circulation manquant par la voie primaire communale à créer dans la zone 1AU.

En conclusion, il émet un avis favorable au projet de modification du PLU de Faugères sous réserve de la prise en compte de cette demande.

#### **c/ Le Syndicat Mixte du SCOT du biterrois**

Le SCOT du biterrois considère que le PLU modifié met en place un phasage qui n'était pas encore acté jusque là et qui est pertinent, tout comme le sont les modifications apportées aux pièces réglementaires. Il conclut que la procédure de modification engagée ne va pas à l'encontre des orientations générales du SCOT.

Il émet toutefois des réserves quant à l'actualisation jugée incontournable pour la « grenellisation » du PLU et notamment du rapport de présentation : orthophotographies et occupation du sol de 2012, enquête agricole de 2016, analyse de l'évolution du bâti prenant appui sur des données trop anciennes.

Il remarque enfin que l'horizon du PADD en vigueur étant 2020, la planification générale mériterait l'aboutissement de la révision générale du PLU prescrite en 2016.

#### **d/ L'Agence Régionale de Santé (ARS) Occitanie**

L'ARS ne formule aucune observation.

Elle rappelle qu'en ce qui concerne l'alimentation en eau potable à terme de la commune de Faugères les solutions sont connues et que l'urbanisation des zones AU doit être programmée en coordination avec la Communauté de Communes les Avant-Monts et le Syndicat Mare et Libron.

#### **e/ Mémoire en réponse de la CCAM**

Le responsable du projet a produit une réponse à l'avis de DDTM, jointe au dossier soumis à l'enquête (pièce n° 0-3).

Il a estimé que les avis reçus du Département de l'Hérault, du Syndicat Mixte du SCOT du biterrois et de l'ARS Occitanie n'appelaient pas de réponse particulière.

La CCAM répond positivement à l'ensemble des demandes de rectification du projet, en particulier concernant le zonage et le règlement.

D'autre part, elle indique accueillir favorablement la remarque visant à accroître la densité moyenne prescrite par l'OAP dans l'aménagement du secteur Les Combes du Bois et déclare porter cette densité à 12 logements par hectare sur le périmètre de l'opération.

Enfin, concernant la traduction dans le règlement des éléments de la TVB, elle indique que la mise en place de prescriptions prévues par l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de type EBC est considérée comme trop attentatoire à la propriété privée et déborde les objectifs fixés lors de la prescription de la modification du PLU. Toutefois, elle ajoute que cette traduction réglementaire sera mise en œuvre dans la procédure de révision générale du PLU de Faugères prescrite le 31 mai 2016.

#### **f/ Commentaires du commissaire enquêteur**

Le CE considère comme le porteur de projet que les avis transmis par le Département, le SCOT du biterrois et l'ARS n'appellent pas réponse.

Il estime toutefois que l'avis de l'ARS mériterait quelques commentaires qui complèteraient utilement le dossier pour éclairer le public sur « l'avancée des travaux de renforcement de la ressource en cours et des régularisations administratives nécessaires » évoquées par l'ARS. En effet, les éléments relatifs à l'alimentation en eau potable de la commune de Faugères n'ont pas été actualisés dans le dossier de modification du PLU et datent de 2010 pour les plus récents alors que des évolutions notables ont été enregistrées depuis, en matière institutionnelle notamment (autorité compétente, syndicat gestionnaire).

Le CE observe que le Département émet un avis favorable pour le projet de modification du PLU et que le Syndicat Mixte du SCOT du biterrois stipule que ce projet ne va pas à l'encontre des orientations générales du SCOT.

Concernant la réponse à la DDTM, le CE note que toutes les demandes de corrections ont été prises en compte. Il a pu vérifier qu'elles ont bien été effectuées dans le dossier soumis à l'enquête publique.

Il prend acte de l'augmentation de la densité de l'habitat prévu dans l'OAP Les Combes du Bois, portée à 12 logements par hectare, ce qui va dans le sens souhaité par le DDTM et se rapproche de la valeur moyenne préconisée par le SCOT sur la commune de Faugères.

Il note enfin que la CCAM s'engage à traduire dans le règlement les éléments de la Trame Verte et Bleue à l'occasion de la révision générale du PLU d'ores et déjà engagée.

## **IV – 2 – Procès Verbal de synthèse**

Le PV de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête établi par le Commissaire Enquêteur a été remis et commenté au représentant de la CCAM, en présence de Monsieur le Maire de Faugères, le 25 janvier 2021.

Trois observations ont été portées sur le registre d'enquête ouvert en mairie de Faugères, deux courriels ont été déposés à l'adresse électronique dédiée et un courrier postal a été envoyé au CE à l'adresse de la CCAM, siège de l'enquête. Ces observations sont présentées en détail dans le Procès-Verbal joint en annexe 12.

Les trois premières observations formulées par le public et déposées sur le registre d'enquête concernent le droit à construire sur les parcelles de propriétaires qui sont venus consulter le dossier.

Les trois courriels et courriers reçus traduisent des préoccupations et formulent des propositions plus au moins liées à la procédure de modification du PLU objet de l'enquête.

### **Les observations du CE portent sur les points suivants :**

- a- Le manque de commentaire sur les dispositions prises dans le règlement, qui a fait l'objet d'un toilettage approfondi, suite à la suppression des Coefficients d'Occupation des Sols (COS) imposée par la Loi ALUR de 2014. Les nouvelles règles adoptées par la collectivité pour maintenir (ou adapter) les objectifs définis dans le PLU en vigueur auraient sans doute mérité d'être présentées plus clairement.
- b- L'absence totale d'information dans le dossier soumis à l'enquête sur la procédure en cours de révision générale du PLU de Faugères, son avancement et les perspectives de sa finalisation.

Ce silence interpelle en effet légitimement le public qui a eu à connaître le projet de PADD présenté et débattu lors de la séance du conseil municipal du 21 décembre 2017 (mais qui retrouve le PADD du PLU en vigueur approuvé en 2011 dans le projet de PLU modifié soumis à l'enquête !).

## **IV – 3 – Le mémoire en réponse aux observations**

### **a/ Réponse aux observations du public**

En date du 28 janvier 2021, le Président de la CCAM a fait parvenir au CE un mémoire en réponse aux observations rassemblées dans son procès-verbal de synthèse (annexe 13).

Le porteur du projet répond précisément aux trois premières observations du public concernant le droit à construire.



Les arguments présentés par Monsieur SARDINOUX (observation n° 1) dont les parcelles situées dans la zone 1AU du PLU en vigueur et qui se retrouvent en zone OAU, donc non urbanisables dans l'immédiat suite au projet de modification, sont jugés recevables. Sa demande sera traitée dans le cadre de la révision du PLU en cours.

Cette réponse positive est satisfaisante dans la mesure où le terrain concerné est desservi par l'ensemble des réseaux et jouxte sur trois de ses côtés les parcelles bâties classées en zone UD.

Il est rappelé à Monsieur et Madame MEGE (observation n° 2) que leur parcelle est située dans la zone OAU où la construction est bloquée. La CCAM précise que la suppression du COS, objet de la question posée, n'impacte en rien les possibilités d'extension limitée de 25 m<sup>2</sup> dans cette zone.

La réponse à la demande n° 3 d'extension de la zone 2AU du hameau de Soumartre pour y inclure deux parcelles proches est également satisfaisante en indiquant que cette demande sera étudiée dans le cadre de la révision générale du PLU en cours, ce qui est conforme à la réglementation. Il est proposé au pétitionnaire de la reformuler sur le registre de concertation ouvert dans le cadre de cette procédure.

Dans ses réponses aux observations n° 4 à 6, la CCAM déclare avoir pris note des propositions et remarques pertinentes formulées, bien que sans lien avec la procédure de modification du PLU objet de l'enquête. Elle observe toutefois que certaines relèvent des actions futures du Plan Climat de l'intercommunalité et seront examinées dans ce cadre, notamment l'extinction de l'éclairage public une partie de la nuit à laquelle la commune de Faugères, compétente, va réfléchir.

Le CE prend acte de ces réponses qui n'appellent pas de commentaire particulier.

## **b/ Réponse aux observations du CE**

Par courrier en date du 4 février 2021 (annexe 14) le Président de la CCAM complète son mémoire en réponse au sujet de la procédure de révision générale du PLU en cours mais non évoquée dans le dossier de modification soumis à l'enquête publique.

Il rappelle que la modification du PLU et sa révision générale sont deux procédures bien distinctes, en termes d'objet, d'objectifs poursuivis et d'enjeux, même si elles ont été initiées en même temps et s'inscrivent toutes les deux dans la même ambition communale.

La procédure de modification vient déterminer le phasage entre 1AU et OAU et complète le dispositif en scindant l'opération d'aménagement initialement prévue d'un seul tenant et sous la forme d'une ZAC. La volonté municipale est aujourd'hui de phaser dans le temps ce projet et de le circonscrire aux stricts besoins du territoire.

La procédure de révision générale mérite une mise à jour de terrain, comme l'actualisation des potentialités de réinvestissement et le principe de zéro artificialisation nette va certainement demander de revoir le projet en favorisant la sobriété foncière.

Le porteur de projet conclut qu'il souhaite bien distinguer les deux procédures. Il rappelle que le registre de concertation (pour la révision générale du PLU) est ouvert en mairie ainsi qu'au siège de l'intercommunalité, invite les citoyens à s'en saisir et indique que la CCAM ne manquera pas de communiquer à nouveau sur cette procédure.

Le CE partage l'analyse du porteur de projet quant à la distinction des deux procédures d'évolution du PLU, notamment en termes d'objet et d'enjeux, et la nécessaire actualisation de nombreuses

données dans le cadre de la révision générale du PLU. Il prend acte de la concertation en cours relative à cette procédure (avec registres ouverts) et note l'intention affichée par la CCAM de communiquer à nouveau sur ce sujet.

Pour autant, il regrette que ces éclaircissements sur les deux procédures engagées n'aient pas été donnés dans le dossier de modification soumis à l'enquête publique. Ils auraient pu être présentés dans un bref paragraphe du premier chapitre de la notice de présentation (pièce n° 1-0) par exemple.

Le CE note enfin que le complément de réponse du porteur de projet n'aborde pas la question des règles adoptées suite à la suppression des COS, objet d'un commentaire dans son PV de synthèse.

#### **IV – 4 – Commentaires du commissaire enquêteur**

Le CE prend acte des réponses apportées par la Communauté de Communes les Avant-Monts.

Elles seront prises en compte dans les conclusions et avis motivé du Commissaire Enquêteur, objets du titre II du présent rapport.

Fait à VAILHAUQUES,

Le 15 février 2021



Jean-Claude HEMAIN

## LISTE DES SIGLES UTILISES

ALUR	: loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové
ARS	: Agence Régionale de Santé
CCAM	: Communauté de Communes les Avant-Monts
CE	: Commissaire Enquêteur
COS	: Coefficient d'Occupation des Sols
DDTM	: Direction Départementale des Territoires et de la Mer
EBC	: Espace Boisé Classé
ENE	: loi portant Engagement National pour l'Environnement
MRAe	: Mission Régionale d'Autorité environnementale
OAP	: Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD	: Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PLU	: Plan Local d'Urbanisme
POS	: Plan d'Occupation des Sols
PPA	: Personnes Publiques Associées
PPRI	: Plan de Prévention des Risques d'Inondation
SCOT	: Schéma de Cohérence Territoriale
TVB	: Trame Verte et Bleue

## LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 : Arrêté municipal de prescription de la modification n° 1 du PLU de Faugères
- Annexe 2 : Arrêté préfectoral portant modification des compétences de la Communauté de Communes les Avant-Monts
- Annexe 3 : Modification du zonage 1AU
- Annexe 4 : Liste des pièces du dossier soumis à enquête
- Annexe 5 : Décision du Tribunal Administratif désignant le commissaire enquêteur
- Annexe 6 : Arrêté prescrivant l'enquête publique
- Annexe 7 : Certificat d'affichage de la CCAM
- Annexe 8 : Certificat d'affichage de la mairie de Faugères
- Annexe 9 : Avis d'enquête publique
- Annexe 10 : Publication de l'avis d'enquête Midi-Libre
- Annexe 11 : Publication de l'avis d'enquête hérault-tribune.com
- Annexe 12 : Procès verbal de synthèse des observations recueillies
- Annexe 13 : Mémoire en réponse de la CCAM
- Annexe 14 : Mémoire en réponse complémentaire de la CCAM